Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Bodø ungdomsråd	
24/41	Råd for personer med funksjonsnedsettelse	18.11.2024
24/48	Bodø eldreråd	18.11.2024
24/41	Plan- og miljøutvalget	20.11.2024
24/180	Bystyret	04.12.2024

Sluttbehandling av detaljregulering for Sløyfa, Alstad

Bystyrets behandling i møte den 04.12.2024:

Votering

Vedtatt mot 2 stemmer (1R, 1MDG).

Vedtak

Bodø bystyre vedtar detaljregulering for Sløyfa, slik det er vist på plankart med PlanID 2023006, datert 11.10.2024, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 11.10.2024 og planbeskrivelse sist revidert 11.10.2024.

Bystyret vedtar samtidig å oppheve de deler av følgende reguleringsplaner som ligger innenfor planområdets utstrekning: Detaljreguleringsplan for RV 80 Hunstadmoen – Bodø elv, Reguleringsplan for ALSTAD II og Reguleringsplan for Petter Engens vei/Fogdveien. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd.

Plan- og miljøutvalgets behandling i møte den 20.11.2024:

Votering

Enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets innstilling

Bodø bystyre vedtar detaljregulering for Sløyfa, slik det er vist på plankart med PlanID 2023006, datert 11.10.2024, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 11.10.2024 og planbeskrivelse sist revidert 11.10.2024.

Bystyret vedtar samtidig å oppheve de deler av følgende reguleringsplaner som ligger innenfor planområdets utstrekning: Detaljreguleringsplan for RV 80 Hunstadmoen – Bodø elv, Reguleringsplan for ALSTAD II og Reguleringsplan for Petter Engens vei/Fogdveien.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd.

Bodø eldreråds behandling i møte den 18.11.2024:

Fellesforslag

Eldrerådet er av den oppfatning at planene ikke i tilstrekkelig grad legger til rette for eldre og funksjonshemmede i området. Særlig gjelder dette parkeringsområder – det legges opp til kun én parkeringsplass for bevegelseshemmede i området, og kun én parkeringsplass per boenhet. Gjesteparkering mangler helt. Dette er forhold vi mener må innarbeides før planene godkjennes.

For øvrig støtter eldrerådet kommunedirektørens forslag.

Votering

Enstemmig vedtatt.

Eldrerådets uttalelse

Eldrerådet er av den oppfatning at planene ikke i tilstrekkelig grad legger til rette for eldre og funksjonshemmede i området. Særlig gjelder dette parkeringsområder – det legges opp til kun én parkeringsplass for bevegelseshemmede i området, og kun én parkeringsplass per boenhet. Gjesteparkering mangler helt. Dette er forhold vi mener må innarbeides før planene godkjennes.

For øvrig støtter eldrerådet kommunedirektørens forslag.

Råd for personer med funksjonsnedsettelses behandling i møte den 18.11.2024:

Fellesforslag:

Råd for personer med funksjonsnedsettelse støtter kommunedirektørens forslag til innstilling. Rådet bemerker seg at lekearealene skal være variert i utforming, og ha lekeapparater for flere alderssegmenter og funksjonsnivå. Dette er positivt.

Votering

Enstemmig vedtatt.

Råd for personer med funksjonsnedsettelses uttalelse:

Råd for personer med funksjonsnedsettelse støtter kommunedirektørens forslag til innstilling. Rådet bemerker seg at lekearealene skal være variert i utforming, og ha lekeapparater for flere alderssegmenter og funksjonsnivå. Dette er positivt.

Kommunedirektørens forslag til innstilling

Bodø bystyre vedtar detaljregulering for Sløyfa, slik det er vist på plankart med PlanID 2023006, datert 11.10.2024, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 11.10.2024 og planbeskrivelse sist revidert 11.10.2024.

Bystyret vedtar samtidig å oppheve de deler av følgende reguleringsplaner som ligger innenfor planområdets utstrekning: *Detaljreguleringsplan for RV 80 Hunstadmoen – Bodø elv, Reguleringsplan for ALSTAD II og Reguleringsplan for Petter Engens vei/Fogdveien.*

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, 1. ledd.

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal. Det planlegges konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus og flermannsboliger, totalt 14 boenheter. Videre har planforslaget tatt med offentlige veier og fortau i Sløyfa, samt Fogdveien. Hensikten med dette er å vurdere eventuelle avbøtende tiltak i hovedadkomstveien, ivareta behov for siktlinjer samt å regulere inn et Bypakkeprosjekt i Fogdveien med ny bussholdeplass og omlegging av fortau.

Forslagsstiller er Byggpartner AS og plankonsulent er Arkitektkollegiet AS. Planområdet ligger på Alstad, nord for Alstadmyra og sør for Bodøveien. Planområdet har en størrelse på ca 11 dekar. I Kommuneplanens arealdel (KPA) 2022-2034 er området avsatt til boligformål.

Planområdet grenser til og omfatter delvis følgende planer; Detaljreguleringsplan for RV 80 Hunstadmoen – Bodø elv, Reguleringsplan for ALSTAD II og Reguleringsplan for Petter Engens vei/Fogdveien. I sør grenser planområdet til Reguleringsplan for Løvås Alstad. Vedtak i denne saken vil oppheve de deler av overnevnte planer innenfor planens utstrekning.

Det kom inn i alt 9 uttalelser fra berørte parter og offentlige myndigheter til planforslaget ved offentlig ettersyn. Flere av merknadene fra berørte naboer fokuserte på de samme temaene og omhandlet i hovedsak forhold som trafikksikkerhet for myke trafikanter (skolevei), dårlig veistandard, smal veibredde, tilpasning til eksisterende byggeskikk/bebyggelsesstruktur, for høy utnyttelse av området, byggehøyder, tap av utsikt og solinnstråling, mangelfull parkeringsdekning, tap av grøntareal og mangelfull skolekapasitet. Det var imidlertid få merknader fra offentlige myndigheter, med unntak av Statsforvalteren, som hadde merknader til planbestemmelsene om ivaretakelse av støykrav, ladeplasser, rekkefølgekrav til opparbeiding av felles uteområde, samt krav om kartlegging av svartelistede arter. Innspillene til Statsforvalteren er tatt inn i planbestemmelsene etter høringen, og byggelinjene for delområde FB1 er trukket lenger sør for å

sikre avstand til eksisterende boligbebyggelse ved Sløyfa nr. 26. Endringene etter høring og offentlig ettersyn vurderes å være av mindre karakter og er ikke av et slikt omfang at ny høring og offentlig ettersyn er nødvendig.

Planforslaget vurderes å gi gode rammer for en framtidig utnyttelse av planområdet. Den nye bebyggelsen, med tilhørende teknisk infrastruktur, planlegges med tanke på gode felles uteoppholdsareal, moderne boligtypologi og tilrettelegging for offentlige anlegg i/ved Fogdveien.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas, med de endringene som er gjennomført i planbestemmelsene, plankart og planbeskrivelse etter offentlig ettersyn.

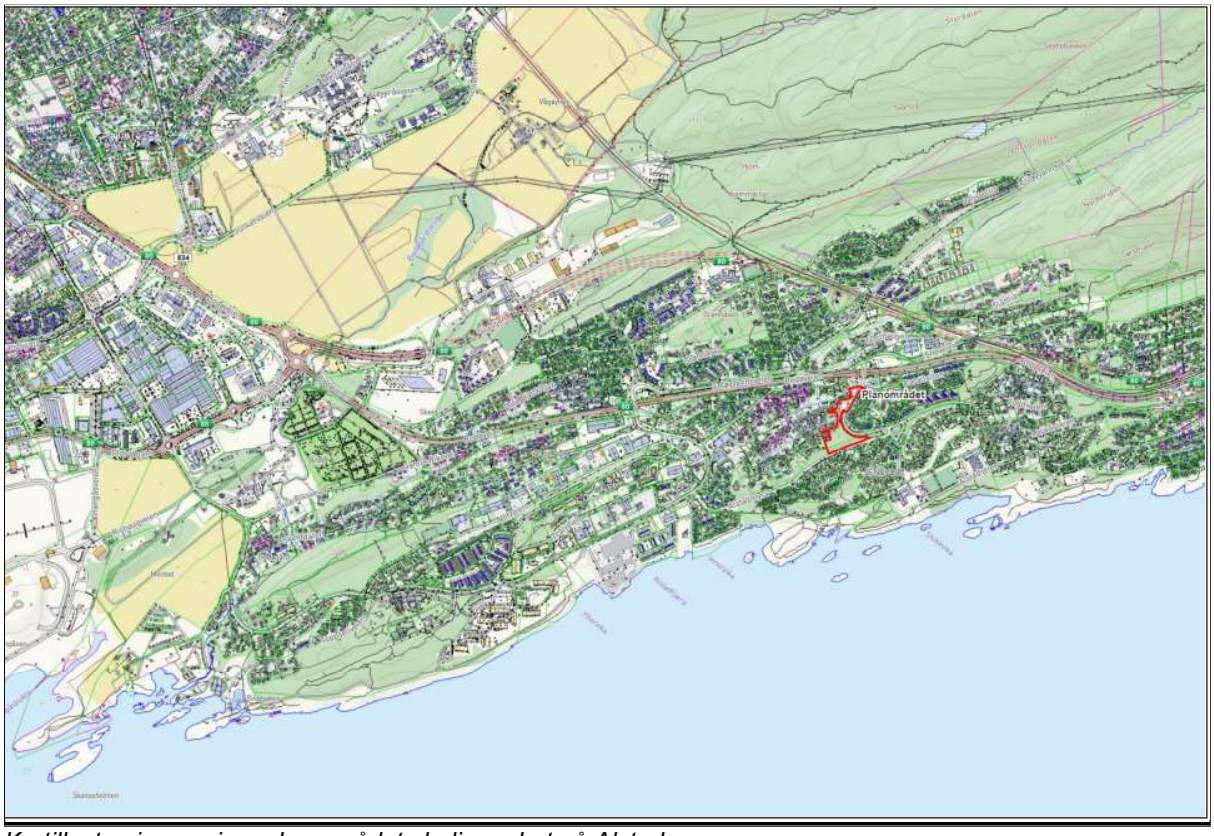
Saksopplysninger

Bakgrunn

Arkitektkollegiet AS har på vegne av Byggpartner AS fremmet forslag til detaljregulering for Sløyfa. Hensikten er å legge til rette for utbygging av boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal, grønnstruktur og teknisk infrastruktur, i tråd med rammene gitt i kommuneplanens arealdel.

Beliggenhet

Planområdet ligger på Alstad, ca. 4,5 km øst for Bodø sentrum. Planområdet har et areal på ca. 11 daa. Den nordlige delen av planavgrensningen ligger i Fogdvegen, ved Parallellen, og inkluderer område for utbedring av bussholdeplass i Fogdveien. I sør følger grensen Alstadmyra.



Kartillustrasjonen viser planområdets beliggenhet på Alstad

Planstatus

I Kommuneplanens arealdel (KPA) 2022-2034 er området avsatt til boligformål. Området inngår i sone B (Øvrige deler av byutviklingsområdet) jf. KPA § 4.1 Soneinndeling.

Planområdet grenser til og omfatter delvis følgende planer; Detaljreguleringsplan for RV 80

Hunstadmoen – Bodø elv, Reguleringsplan for ALSTAD II og Reguleringsplan for Petter Engens vei/Fogdveien. I sør grenser planområdet til reguleringsplan for Løvås Alstad. Vedtak i denne saken vil oppheve de deler av overnevnte planer som ligger innenfor planens utstrekning.



Illustrasjonen viser planavgrensning og tilgrensende/overlappende reguleringsplaner

Planprosess
Siden planområdet er avsatt til framtidig byggeområde i kommuneplanens arealdel, utløser ikke planarbeidet krav om konsekvensutredning.

Oppstart
Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 27.09.2023, og varsel om oppstart med forhandling om utbyggingsavtale ble annonsert og sendt ut til berørte naboer, offentlige myndigheter og andre berørte parter 17.10.2023. Innspillsfristen var satt til 17.11.2023. Totalt kom det inn 24 innspill til varsel om oppstart, og disse er kortfattet oppsummert og vurdert i planbeskrivelsen.

Offentlig ettersyn
Planforslaget ble sendt på høring og offentlig ettersyn i perioden 06.07.2024 - 07.09.2024. Det kom inn i alt 9 uttalelser til høringen, fra berørte naboer og gjenboere, samt offentlige myndigheter. Merknadene er kortfattet referert i saksframlegget, men mer utførlig referert og kommentert i eget vedlegg til saken. Kopi av alle uttalelsene til høring og offentlig ettersyn følger også som utrykt vedlegg til saken.

Nabomerknadene omhandlet i hovedsak følgende tema:
Fortetting og belastning: Flere naboer uttrykker bekymring over en betydelig økning i antall boenheter i Sløyfa, med en planlagt økning på 60-61 %. Dette vil føre til overbelastning på eksisterende vei- og infrastruktursystemer, spesielt i bratte og smale områder. Fortettingen vurderes som for stor i forhold til dagens infrastruktur.

> *Kommentar:* I planforslaget er det lagt til rette for 14 nye boliger. Antall boliger er redusert fra 16 stk. ved oppstart, bl.a. av hensyn til nabomerknader. I planen er det lagt opp til direkteadkomst via veien Sløyfa og ikke via ringveien, som omfatter øvrige deler av Sløyfa. Trafikksikkerhet er vurdert i eget notat, og er funnet forsvarlig. Det er lagt til grunn at

prosjektet ikke vil belaste øvrig infrastruktur i nærområdet, så som VA- og EL- anlegg. Altså at påkobling skjer fra andre påkoblingspunkter.

Vei- og trafikksikkerhet:
Økning i trafikk: Den planlagte økningen i boliger vil føre til økt trafikkmengde, som kan skape farlige situasjoner, særlig for barn som bruker veiene som skolevei. Det er flere bekymringer om bratte veipartier, smale veier, manglende fortau, og manglende vintervedlikehold.

> *Kommentar:* Trafikkøkningen som kommer av planforslaget vil være moderat. Blandet trafikk i boliggater i lavhastighetsveier er normal praksis i kommunen, og er lik for de fleste tilsvarende boligfelt i kommunen. Trafikknotatet som er utarbeidet som del av planleveransen konkluderer med at sikkerheten for barn- og unge, som bruker Sløyfa som skolevei, har akseptabel sikkerhet. Veien driftes iht kommunens kapasitet for vintervedlikehold.

Forslag om alternativ adkomst: Flere naboer foreslår en ny adkomstvei fra Fogdveien for å redusere trafikkbelastningen i Sløyfa.

> *Kommentar:* Direkteadkomst til Fogdveien vil ikke være gjennomførbart, pga. krav til kryssutforming. Fogdveien er også en samlevei og busstrasé.

Trafikkanalyse og sikkerhet: Noen stiller spørsmål ved at trafikkanalysene ikke viser økning i trafikk, selv om det anslås at 14-20 ekstra biler vil bruke veien daglig. Det etterlyses videre analyser, spesielt med hensyn til barns sikkerhet.

> *Kommentar:* Planforslaget har 14 boenheter, hvor dette er anslått å gi 40 nye bosatte. ÅDT for framtidig situasjon er lik eksisterende da tallet avrundes til nærmeste 100, og trafikkøkningen i Sløyfa medfører ikke utfordringer med tanke på dagens veidimensjon. Det vurderes ikke nødvendig med ytterligere analyser.

Parkeringsutfordringer:
Mangel på parkeringsplasser: Planen inneholder én parkeringsplass per boenhet, noe som ikke anses som tilstrekkelig med tanke på at mange husstander har flere biler. Dette vil føre til økt press på felles parkeringsplasser og gjesteparkering, samt skape trafikale utfordringer.

> *Kommentar:* Parkeringsløsningen som er lagt til grunn i planforslaget er i samsvar med kravene i kommuneplanens arealdel. Området ligger nært opp til et godt utbygd kollektivnett med svært høy frekvens, samt etablerte sykkelruter. En må anta at persontransporten også vil foregå med bruk av sykkel eller buss og at parkeringsdekningen derfor er akseptabel.

Miljøpåvirkning:
Tap av grøntareal: Fjerning av skog og grøntareal for å gi plass til nye bygg vil påvirke det lokale miljøet negativt. Skogen fungerer i dag som en naturlig vindbarriere, og fjerningen kan føre til endrede vindforhold og skape vindtunneleffekter.

> *Kommentar:* Deler av skogen innenfor planområdet vil bli fjernet og erstattet med felles leke- og uteoppholdsareal. Vegetasjonssonen mot Alstadmyra i sør er ivaretatt som grønnstruktur i planforslaget, likeens med kantsonen mot Fogdveien i øst. Vindforholdene er redegjort for i planbeskrivelsen, og det er avklart at det er lite sannsynlig at gjennomføringen av utbyggingen vil medføre økt vind for eksisterende boliger.

Utsikt og verdiforringelse:
Tap av utsikt og lys: Flere naboer frykter at den nye bebyggelsen, spesielt to-etasjes eneboliger, vil gi mindre solinnstråling og utsikt, noe som også vil påvirke eiendomsverdien. Det er også bekymring for økt innsyn.

Kommentar: Fortetting og utvikling i områder avsatt til boligbebyggelse er å forvente. Sol- og skyggeanalyse viser at ny bebyggelse i BF1 vil kaste noe skygge mot Sløyfa 26 tidlig på dagen i vinterhalvåret. Totalt sett vurderes skyggevirkningene til å være akseptable både internt i området og med tanke på konsekvenser for naboer. For å sikre at ny bebyggelse innenfor arealformål BF1 blir trukket lengst mulig unna Sløyfa nr. 26, er byggegrensene justert mot sør slik at denne blir lik delområdet i øst; BK1.

Infrastruktur:
Kapasitet på infrastruktur: Flere naboer uttrykker bekymring over at dagens vann- og elektrisitetsinfrastruktur ikke vil være tilstrekkelig for den foreslåtte utbyggingen. Noen opplever allerede dårlig vanntrykk, og dette kan forverres med flere enheter.

Kommentar: Det er forutsatt at utbyggingen ikke skal belaste eksisterende elektrisitetsnett eller VA- infrastruktur. Altså at påkobling skjer fra andre påkoblingspunkter.

Byggeperiode og tidsplan:
Manglende tidsplan: Den uklare tidsplanen for utbygging skaper usikkerhet og potensiell belastning for naboene, både i form av støy og langvarige forstyrrelser. Det etterlyses en mer spesifikk og avgrenset tidsplan for å minimere ulemper.

Kommentar: Gjennomføring kan ikke fastsettes i tid på dette stadiet i planleggingen. Ulempeplan ved bygging vil belyse og forsøke å minimere ulemper for naboer og andre brukere av området i anleggsfasen.

Ønske om videre medvirkning og nye analyser:
Flere naboer gir innspill på at de ønsker å medvirke videre i planprosessen og at mulighets-vurderinger bør inngå i planbeskrivelsen, samt nye oppdaterte trafikkanalyser med spesielt fokus på trafikksikkerhet for barn- og unge. Medvirkning er også viktig for å dempe interessemotsetninger, bidra til at alle innspill blir hørt, finne gode løsninger og belyse saken for politisk behandling.

Kommentar: Som del av planleveransen er det utarbeidet en rekke fagrapporter, knyttet til trafikksikkerhet, støy, VA- løsninger, samt beregning av nær- og fjernvirkning, sol- og skyggediagrammer, vindpåvirkning og overvannshåndtering. Det er ikke nødvendig eller aktuelt å kreve flere analyser. Planbeskrivelsen redegjør for planforslaget og konsekvensene av tiltakene på en tilfredsstillende måte. Planprosessen har fulgt reglene i plan- og bygningsloven når det gjelder varsling og høring. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i 9 uker, med bakgrunn i ferieavvikling. Alle merknader, både ved oppstart og ved offentlig ettersyn, har blitt oppsummert og kommentert underveis i prosessen og hensyntatt i den grad det har vært gjennomførbart.

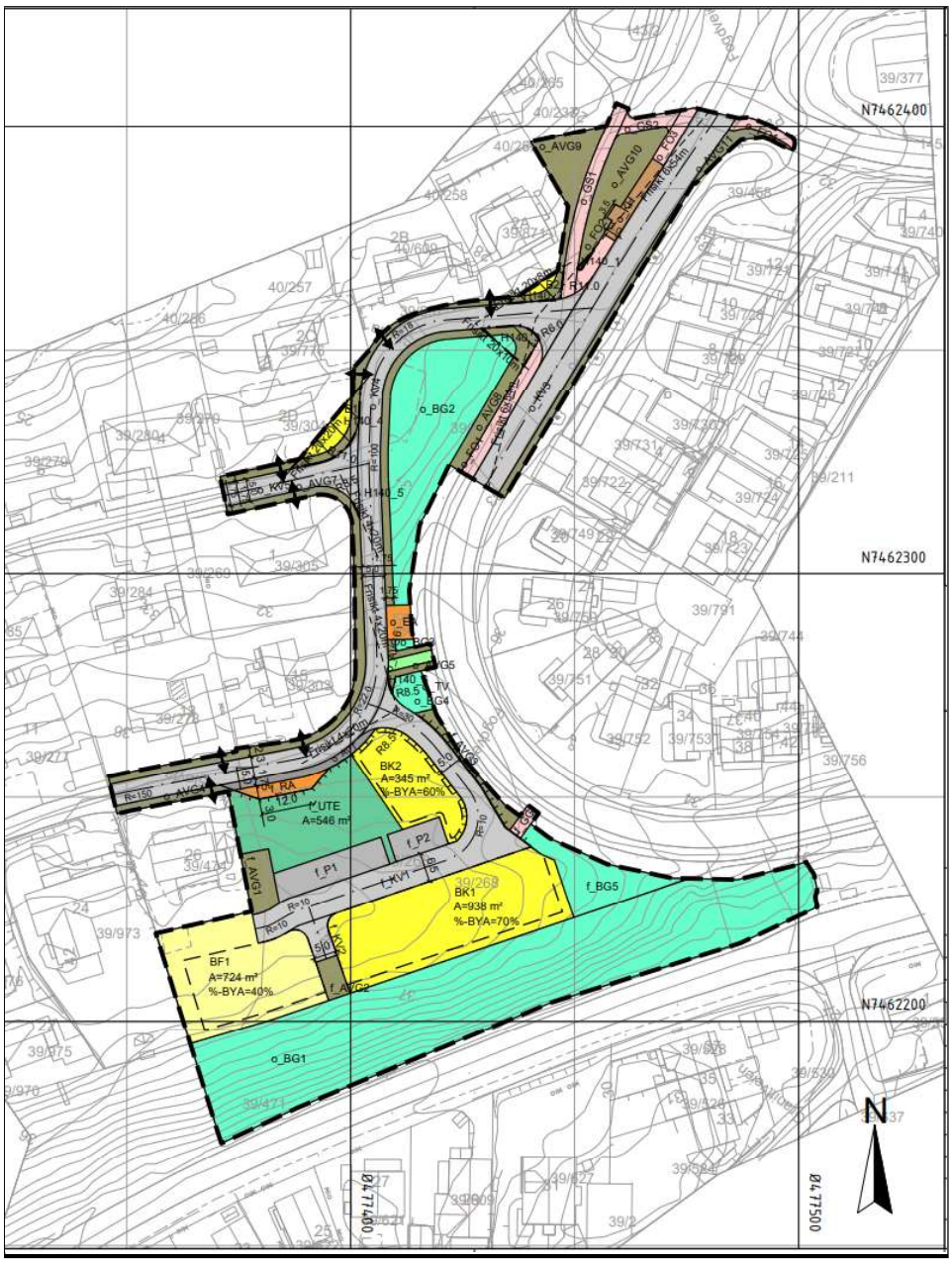
Planforslaget
Den nordlige delen av planforslaget omhandler offentlige veier og fortausareal i Sløyfa og Fogdveien. Den sørlige delen av planområdet omhandler selve utbyggingsområdet. Innenfor utbyggingsområdet planlegges to områder for konsentrert småhusbebyggelse og ett område for frittliggende småhusbebyggelse. Utover dette er det avsatt areal til felles adkomstvei, parkering, snøopplag, uteoppholdsareal, renovasjonsanlegg og blågrønne strukturer.

Innenfor område med frittliggende småhusbebyggelse er det lagt til rette for eneboligbebyggelse med tilhørende carport/garasje og sportsboder. Bebyggelsen kan være i to etasjer pluss ev. sokkeletasje. Det tillates maksimalt 14 boenheter. Adkomstveg og én biloppstillingsplass pr. boenhet skal løses på egen tomt. Maksimal utnyttelsesgrad settes til % BYA=40%. Byggehøyde for området er satt til maks. kote c=+47,0.

Sør i planområdet og øst for felles uteoppholdsareal planlegges to områder for konsentrert

småhusbebyggelse (BK). Formålene omfatter rekkehus og to-/firemannsboliger i to etasjer, pluss ev. sokkeletasje. Parkering håndteres på areal avsatt til felles parkering. Byggehøyde for BK1 settes til maks. kote c=+47,0 for den vestligste boenheten, og maks. kote c=+45,0 for den østligste boenheten. Bebyggelse skal trappes ned mellom disse ytterpunktene.

Planlagt firemannsbolig på BK2 blir den laveste bygningen i feltet, med en byggehøyde på inntil kote c=+45,0.



Kartillustrasjonen viser planforslaget.

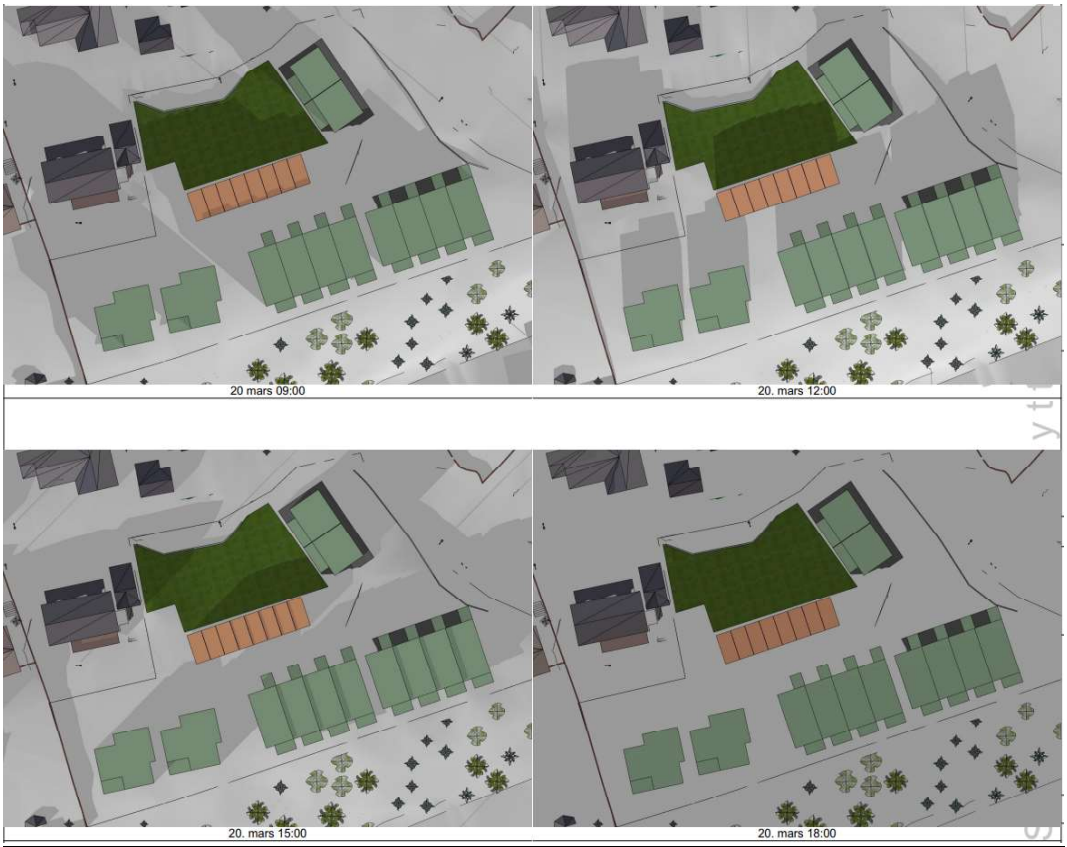
<u>Bebyggelse</u>
Bebyggelsen er planlagt med en sørvendt eksponering, med unntak for firemanns-boligen, som er vestvendt. Hovedgrepet er å legge bebyggelsen i tunform rundt felles uteoppholdsareal sentralt i feltet. Denne løsningen sikrer god solinnstråling på uteoppholdsarealet og god solinnstråling for de enkelte boligene.



Illustrasjonen viser planlagt bebyggelse sett fra sør.

Sol og skygge

Sol- og skyggeanalyse viser at ny bebyggelse i BF1 vil kaste noe skygge mot Sløyfa 26 tidlig på dagen i vinterhalvåret. 20. mars kl. 09.00 strekker skyggen seg opp til husvegg, men ikke opp på vinduer. Totalt sett vurderes skyggevirkninger til å være akseptable både internt i området og med tanke på hvilke konsekvenser de får for naboer. Sol- og skyggeanalysen viser ingen negative konsekvenser for nabobebyggelsen gjennom dagen den 20.06.



Illustrasjonen viser sol/skygge på ulike tidspunkt 20. mars.

Uteoppholdsareal

Sentralt i feltet, med god tilkomst fra bebyggelsen i sør og i øst, er det planlagt felles uteoppholdsreal. Uteoppholdsarealet skal være felles og vil inneholde soner for lek. Lekearealene skal være variert i utforming og innhold, og ha lekeapparater for flere alderssegmenter og funksjonsnivå.

Privat uteoppholdsareal for firemannsbolig på BK2 er tenkt som terrasse på vestsiden av boligen. Bebyggelse i BF1 og BK1 får i tillegg en liten hage på sørsiden av boligen. Totalt er det satt av 546 m^2 som felles uteoppholdsareal. Dette utgjør ca. 39m^2 felles MUA pr. boenhet.

Grønnstruktur

Dette arealformålet (BG) utgjør vegetasjonssonen ned mot Alstadmyra og kantareal mot Fogdvegen. Innenfor disse områdene er arealene hovedsakelig bevokst med lauvskog. At arealene er skogbevokst vil bidra positivt i overvannshåndteringen. Vegetasjon vil også fungere som visuell buffer mot vegtrafikk.

Universell utforming

I planforslaget er det lagt til rette for at to av leilighetene i første plan i firemannsboligen øst i planområdet vil bli universelt utformet. Det er også satt krav om at minst én parkeringsplass skal være beregnet for forflytningshemmede. Tilgang til uteoppholdsareal skal løses med tanke på universell utforming.



Kartutsnittet viser situasjonsplan.

Offentlige veier

I planforslaget er det medtatt en stor andel offentlig veigrunn, for å ivareta hensynet til gode koblinger mot eksisterende veier, gang- og sykkelveier, samt å regulere inn ny bussholdeplass langs Fogdveien.

Hovedadkomsten til utbyggingsområdet vil være via veien Sløyfa, og deler av denne veien er derfor tatt med i planforslaget. Eksisterende vei er stedvis smal, med 4 m veibredde, og veibredden i planforslaget er derfor økt til 5 m. Det er forutsatt at veien skal utbedres fra krysset

der veien Sløyfa splittes i to, og fram til og med nytt planlagt renovasjonsanlegg.
I planforslaget er Fogdveien regulert med 6,5 meters bredde, pluss breddeutvidelse jf. dagens vegbredde. Det er ikke planlagt tiltak i Fogdveien, utover etablering av ny bussholdeplass.

Trafikk og parkering
Internt i utbyggingsområdet er det planlagt en felles kjøreveg (f_KV1), denne munner ut i veien Sløyfa nordøst i utbyggingsområdet. Den interne kjørevegen er planlagt med 5 meters bredde og har snuhammer i enden, samt to areal for snøopplag.

Mellom parkering f_P1 og boligformål er adkomstvegen regulert med 6,5 meters bredde, for å kunne ivareta manøvreringsareal ut fra parkeringsanlegget. Innenfor arealet avsatt til frittliggende boligbebyggelse, vest i planområdet, er det lagt til grunn at parkeringskravet skal løses på egen tomt, med én biloppstillingsplass pr. boenhet. Det er tillatt med garasje/carport.

Område for konsentrert småhusbebyggelse (BK1 og BK2) skal løse sitt parkeringskrav innenfor felles parkeringsanlegg f_P1 og f_P2. Området tillates bebygd med garasjeanlegg/carport inntil formålsgrensen.

Vann, avløp og overvann (VAO)
Det er utarbeidet en VA-rammeplan for planforslaget, som foreslår å legge ny vannledning gjennom planområdet med videreføring i gang- og sykkelvei langs Fogdveien frem til eksisterende vannledning i krysset med Alstadmyra. På den måten vil det nye vannledningsnettet dekke tilstrekkelig vannbehov til brannvesen. Ny brannvannskum plasseres i adkomstvei slik at alle bygningsdeler kan nås med maksimalt 50 m slangeutlegg.

Planen legger opp for at overvann håndteres ved bruk av naturlige vannveier internt i planområdet. Overvann skal håndteres sammen med vegetasjon som kan bidra til naturmangfold, trivsel og reduserte vannmengder til ledningsnett. Det benyttes blågrønn faktor på 0,7 for å samordne grønnstruktur med overvannsdisponering.

Turveg
Arealformålet utgjør snarveien fra Sløyfa til Fogdvegen, og veien utgjør en viktig forbindelse for myke trafikanter. Turvegen er regulert med 2,5 m bredde, for å muliggjøre vinterdrift. Det legges inn rekkefølgekrav for opparbeiding av denne.

Vurderinger

Bakgrunnen for planforslaget er å utvikle et boligområde på Alstad, med et variert boligtilbud. Planen legger til rette for i alt 14 boliger, felles adkomst, et stort felles uteoppholdsareal sentralt i feltet, samt opparbeiding/utbedring av deler av adkomstveien i Sløyfa. Videre legger planen opp til flytting av snarvei mellom Fogdveien og Sløyfa, samt opparbeiding av ny bussholdeplass i Fogdveien med tilhørende fortau.

Til planprosessen, både ved oppstart og ved offentlig ettersyn, har det kommet inn et stort antall merknader fra naboer.

Merknader fra berørte naboer er svart ut i merknadsbehandlingen og tidligere i saksframlegget. Planforslaget legger til rette for en moderat fortetting innenfor byutviklingsområdet, på areal avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Underlagsrapporter, planbeskrivelse og merknadsbehandling sammenfatter og belyser flere av utfordringene naboer og berørte har gitt uttrykk for i løpet av planprosessen.

Overordnede myndigheter har kommet med få merknader til planforslaget, foruten Statsforvalter, som har kommet med forslag til endringer av planbestemmelsene. Forslag til endringer av planbestemmelsene er innpasset i bestemmelsene etter høringen, se oversikt under.

For å sikre at ny bebyggelse blir trukket så langt sør som praktisk mulig, innenfor arealformål BF1, er byggelinjen for dette arealformålet trukket sørover. Sistnevnte endring gjelder plankartet. Totalt sett vurderes endringene ikke å være av en slik karakter at de medfører nytt krav om offentlig ettersyn.

Endringene av planforslaget etter offentlig ettersyn er som følger:

Bestemmelser:
- Pkt. 2.7, Krav om stille side er innpasset i bestemmelsene.
- Pkt. 4.2.9, Krav om tilrettelegging for ladeplasser er innpasset i bestemmelsene.
- Pkt. 7.3, Krav om opparbeidelse av f_UTE er tatt inn i bestemmelsene.
- Pkt. 2.15, Krav om kartlegging av svartelistede arter sammen med massehåndteringsplan er tatt inn i bestemmelsene.

Plankart:
- Byggegrensen innenfor BF1 er trukket sørover, slik at denne blir lik delområdet i øst; BK1.

Løsningsalternativer
Økonomiske og administrative konsekvenser
Det er en forutsetning at planforslaget ikke vil medføre økte kostnader for Bodø kommune. Det er i planbestemmelsene fastsatt rekkefølgekrav om at samferdsels-anlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, herunder vei, fortau, gatelys og VAO som skal overtas til drift og vedlikehold av Bodø kommune, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Ut over dette legger planforslaget til rette for opparbeiding av ny bussholdeplass ved Fogdveien, med fortau. Sistnevnte blir finansiert av Bypakken.

Planforslaget innebærer ingen driftsmessige konsekvenser for kommunen.

FNs bærekraftsmål og Bodø kommune klima- og energiplan
Planforslaget er forankret i FNs bærekraftsmål, Bodø kommunes folkehelseplan og Bodø kommunes klima og energiplan. Bakgrunnen for planforslaget er ønske om å fortette et eksisterende boligområde innenfor byutviklingsområdet. Planområdet ligger nært opp til kollektivtilbud med høy frekvens og et godt utbygd sykkelveinett, noe som vil redusere behovet for bilbruk.

Planforslaget har tatt høyde for klimatilpasning ved å styrke lokal overvannshåndtering og har hatt fokus på å opprettholde og etablere grønnstruktur, spesielt i randsonen ut mot offentlige veier, men også ved å sikre opparbeiding av et stort felles uteoppholdsareal. Utbygging gjennom fortetting er positivt da man unngår nedbygging av urørt natur, utenfor byutviklingsområdet.

Konklusjon og anbefaling

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplan for Sløyfa vedtas med de endringene som er gjort etter offentlig ettersyn og høring.

Kjell Hugvik
Kommunedirektør

Knut A. Hernes
Avdelingsdirektør

Saksbehandler: Kjetil Christensen

Trykte vedlegg:

1	Planbeskrivelse
2	ROS- analyse
3	Plankart
4	Planbestemmelser. 04.11.24
5	Merknadsbehandling av innspill ved off. ettersyn

Utrykte vedlegg:

Innspill ved offentlig ettersyn. terrengsnitt, nær- og fjernvirkning, sol- og skyggediagram, VAO-plan, støyutredning, trafikknotat og miljøoppfølgingsplan finnes på:
https://bodo.kommune.no/arealplaner/dokumenter-til-politisk-behandling/

Rett utskrift bekreftes: Elisabeth Ellingsen